



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
29 ΙΟΥΝΙΟΥ 1987

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ  
613

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. Π 1462

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ληξουρίου (Ν. Κεφαλλονιάς) και καθορισμός όρων δόμησης αυτού.

#### Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α).
  2. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.23.
  3. Τις διατάξεις του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210Α).
  4. Την υπ' αριθ. 37580/1507/85 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου οικισμού Ληξουρίου Ν. Κεφαλλονιάς, ΦΕΚ 273Δ.
  5. Το Π.Δ. 15.1.86 έγκριση πολεοδομικής μελέτης περιοχής Δήμου Ληξουρίου Ν. Κεφαλλονιάς και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου Δήμου (ΦΕΚ 119/Δ).
  6. Το Π.Δ. 16.2.85 «καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του εγκεκριμένου σχεδίου Ληξουρίου Ν. Κεφαλλονιάς (ΦΕΚ 85/Δ).
  7. Το Π.Δ. 9.5.86 έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους Νομάρχες.
  8. Την αριθ. 188/86 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Ληξουρίου.
  9. Την Πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης που εκπονήθηκε στα πλαίσια της Ε.Π.α.
  10. την αριθ. 30/13.5.87 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Κεφαλλονιάς.
  11. Την μεγάλη σεισμικότητα της περιοχής Ληξουρίου, αποφασίζουμε:
- α) η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ληξουρίου με την μετατόπιση οικοδομικών γραμμών, καθορισμό κοινοχρήστων χώρων, πεζοδρόμων, χώρων πρασίνου, σχολείων, παιδικών σταθμών, χώρους νηπιαγωγείου - παιδικού σταθμού, χώρο Γηροκομείου, χώρο βιβλιοθήκης, χώρο δημοτικού περιπτέρου, ΚΤΕΛ, πνευματικού κέντρου, χώρο Τελωνείου - Λιμεναρχείου, χώρο Διοικητηρίου, χώρο Δημαρχείου, θέσεις εκκλησιών, χώρο πολιτιστικού πάρκου και αστυνομίας.
  - β) Αποχαρακτηρισμός μέρους του Ο.Τ. 4 από χώρο κοινόχρηστο σε οικοδομήσιμο με τροποποιήσεις οικοδομικών γραμμών και δημιουργία πεζοδρόμου.
  - γ) Τροποποίηση οικοδομικής γραμμής και καθορισμός κοινοχρήστου χώρου στο Ο.Τ. 6.
  - δ) Τροποποίηση οικοδομικών γραμμών και καθορισμός κοινοχρήστου χώρου στο Ο.Τ. 109.
  - ε) Ενοποίηση 3 (τριών) οικοδομικών τετραγώνων σε 1 (ένα) νέο Ο.τ.

αριθ. 114 και καθορισμός εσωτερικής στοάς και νέων οικοδομικών γραμμών.

στ) Κατάργηση ρυμοτομικών γραμμών και καθορισμό ενιαίου οικοδομικού τετραγώνου στο χώρο του Γυμνασίου (Ο.Τ. 155).

ζ) Κατάργηση εσωτερικών οικοδομικών γραμμών, καθορισμός ενιαίου οικοδ. τετραγώνου και αντικατάσταση ορισμένων οικοδομικών γραμμών σε ρυμοτομικές στο Ο.Τ. 179 (Χώρος πολιτιστικού πάρκου).

η) Καθορισμός νέων οικοδομικών γραμμών και δημιουργία δύο νέων οικοδ. τετραγώνων 90 και 90Α με ενδιάμεσο διαμορφωμένο δρόμο.

θ) Αποχαρακτηρισμός του Ο.Τ. 99 από χώρο σχολείου σε χώρο γενικής κατοικίας με μετατροπή ρυμοτομικών σε οικοδομικές γραμμές.

ι) Τροποποίηση οικοδομικής γραμμής στο Ο.Τ. 57.

ια) Κατάργηση οικ. γραμμών μεταξύ Ο.Τ. 133, 134 και δημιουργία πεζοδρόμου στον ήδη ανοιγμένο δρόμο όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στα 4 χρωματισμένα σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολ.κών Εφαρμογών και που συνοπτικά του αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διατάγματα.

2. Καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής του Δήμου Ληξουρίου Ν. Κεφαλλονιάς, στην οποία το πολεοδομικό σχέδιο της αναθεώρησης εγκρίνεται με την παράγραφο 1 της παρούσης ως εξής:

3.α) Σε όλα τα οικοδομικά τετράγωνα επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών, εμπορικών καταστημάτων εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών της γειτονιάς, επαγγελματικών εργαστηρίων που δεν σκληρύνουν και δεν ρυπαίνουν, γραφείων, καφενείων, νηπιαγωγείων, παιδικών σταθμών, σχολείων, πολιτιστικών κτιρίων, ξενώνων μέχρι 50 κλίνες ή ξενοδοχειακών μονάδων ίδιας δυναμικότητας.

β) Στα οικοδομικά τετράγωνα και σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με το στοιχείο Κ, επιτρέπονται οι χρήσεις της προηγούμενης παραγράφου και επιπλέον η επαγγελματική στέγαση του λιανικού εμπορίου και κτιρίων αναψυχής.

γ) Στα οικοδομικά τετράγωνα που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Τ, επιτρέπονται οι χρήσεις της παραγράφου 3.α και επιπλέον κτιριακές εγκαταστάσεις τουριστικών μονάδων δυναμικότητας άνω των 50 κλινών.

δ) Στους κοινόχρηστους χώρους, επιτρέπεται η εγκατάσταση περιπτέρων, παιδικών χαρών, υπογείων χώρων στάθμευσης και γενικά απλών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού.

ε) Σε συγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους εγκρίνεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας, όπως Δημοτικό περίπτερο, εκκλησίες και καθορίζεται το περίγραμμα κάτοψης των κτιρίων αυτών όπως φαίνεται στα σχεδιαγράμματα.

4. Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στην περιοχή αναθεώρησης σχεδίου με την παράγραφο 1, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τριών (3), δύομισι (2,5) τεσσάρων (4) και πέντε (5) μέτρων.

5.α.) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί

όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων της οποίας αναθεωρείται το σχέδιο (ένας τομέας Α) είναι τα εξής:

- α.1) Ελάχιστο πρόσωπο: Δέκα (10) μέτρα.  
Ελάχιστο εμβαδό: Διακόσια (200) τ.μ.  
Οικόπεδα εκ παραχωρήσεως, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό παραχωρήθηκαν.
- α.2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων εβδομήντα (70%) της επιφανείας του.
- α.3) Συντελεστής δόμησης: 1,4
- α.4.) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων οκτώ (8) μέτρα.
- β) β.1) Στο τομέα Α (ολόκληρη η περιοχή αναθεώρησης).  
Επιτρέπεται η προσαύξηση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους για την κατασκευή της υποχρεωτικής στέγης από κεραμίδια μεγίστου ύψους αυτής τριών (3) μέτρων και κλίση από 15 μέχρι 45 μοίρες.
- β.2) Κατ' εξαίρεση με απόφαση Νομάρχη και μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Οικισμού και της επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) δύναται σε ειδικά κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 21 του Ν. 1577/85 να μην κατασκευάζεται στέγη, εφόσον λόγοι λειτουργικότητας του κτιρίου δεν επιτρέπουν την κατάσκευή τους.
- β.3) Η κατασκευή της υποχρεωτικής στέγης γίνεται σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.
- β.4) Επιτρέπεται σε όλους τους τομείς η κατασκευή μέσα στον όγκο της στέγης βοηθητικών χώρων, εφόσον αποτελούν ενιαία κατοικία με τον υποκείμενο όροφο. Στην περίπτωση αυτή ο συντελεστής δόμησης δύναται να προσαυξάνεται κατά 0,35, εφόσον η επιφάνεια που προκύπτει από την προσαύξηση αυτή χρησιμοποιείται μόνο μέσα στον όγκο της στέγης.
- β.5) Πάνω σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί χωρίς στέγη, επιτρέπεται η κατασκευή στέγης επί του δώματος σύμφωνα με τα ανωτέρω εδάφια β.1, β.3 και β.4.
- γ) Δεν επιτρέπεται η διαμόρφωση του κτιρίου σε υποστηλώματα (PILOTIS).
- δ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συρομένων κουφωμάτων και ρολλών στις όψεις των κτιρίων. Επίσης δεν επιτρέπεται η κατασκευή κουφωμάτων με πλαστικές περσίδες.
- ε) Δεν επιτρέπεται η διαμόρφωση ανοικτών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης του κτιρίου ή και περιμετρικά στις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων.
- στ) Τα στηθαία των ανοικτών εξωστών, των κλιμάκων και των εν γένει κιγλιδωμάτων κατασκευάζονται σιδηρά ή ξύλινα και δεν χρησιμοποιείται άλλο υλικό πλήρωσής τους.

ζ) Επιγραφές καταστημάτων, γραφείων, διαφημιστικές πινακίδες και φωτεινές επιγραφές, επιτρέπονται μόνον εφόσον διαμορφώνονται σε αρμονική σχέση και διάταξη ως προς την όψη του κτιρίου και πάντως οπωσδήποτε με την έγκριση της ΕΠΑΕ όσον αφορά την μορφή, το περιεχόμενο και την θέση τους.

η) Οι αναλογίες ανοιγμάτων στις όψεις των κτιρίων πρέπει να έχουν σχέση πλάτους προς ύψος 1:1,50 έως 1:2.

θ) Για την έκδοση οικοδομικής άδειας, καταστημάτων, είτε για αλλαγή χρήσης αυτών, απαιτείται να εγκριθεί η μελέτη από την Ε.Π.Α.Ε.

ι) Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από οργανισμό κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΤΑ κ.λπ.) και γενικά κάθε εργασία που αφορά την διαμόρφωση, τροποποίηση και ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων, εγκρίνεται από την Ε.Π.Α.Ε.

ι.α) Η μελέτη ανέγερσης ή προσθήκης κτισμάτων υπόκειται στον έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε.

ι.β) Σε περίπτωση προσθήκης σε υπάρχον κτίριο η ΕΠΑΕ κρίνει περί της ανάγκης αναμόρφωσης του υπάρχοντος σύμφωνα με τους περιορισμούς που επιβάλλονται με τα ανωτέρω.

β.α) Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευσή της παρούσης απόφασης, ή άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την δημοσίευση της παρούσης, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται με τις προϋπάρχουσες διατάξεις βάσει των υποβληθέντων στοιχείων υπό τον όρο της υποχρεωτικής στέγης.

β) Επιτρέπονται οι επισκευές των υφισταμένων κτιρίων έστω και αν η χρήση του αντικείται στις διατάξεις της παρούσης απόφασης, με την επιφύλαξη της παραγράφου 7 του άρθρου 15 του Ν. 1577/85.

γ) Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος πάνω σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο που έχει κατασκευαστεί με τις προϋπάρχουσες του ΓΟΚ/85 διατάξεις, επιτρέπεται η προσαύξηση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων ένα (1) μέτρο.

δ) Οι λοιπές διατάξεις του Π.Δ. 16.2.85 (ΦΕΚ 85Δ/8.3.85) καθορισμός όρων και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ληξουρίου παύουν να ισχύουν μετά την δημοσίευσή της παρούσης.

7. Η ισχύς της παρούσης απόφασης αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αργυστόλι, 18 Μαΐου 1987

Ο Νομάρχης  
ΧΑΪΑΣ ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ













